CAUSA LEGÍTIMA DE DESALOJO

GMC Capítulo 9.30

Boletín de Información General

La Ordenanza Municipal 'Causa Legítima de Desalojo' tiene como objective enumerar los doce (12) motivos legales de desalojo. El texto completo de la Ordenanza puede encontrarse en el sitio de internet de la Ciudad de Glendale: www.ci.Glendale.ca.us.

DOCE CAUSAS LEGALES DE DESALOJO EN LA CIUDAD DE GLENDALE

El Propietario/Arrendador de una unidad de vivienda o propiedad podrá iniciar una causa de desalojo para tomar posesión de una vivienda en alquiler solamente conforme a los siguientes fundamentos:

1. El Inquilino no ha pagado el alquiler al cual el Propietario/Arrendador tiene derecho.
2. El Inquilino no ha cumplido con los términos y condiciones del contrato de alquiler, y no ha corregido el problema después de haber recibido una notificación legal al efecto.
3. El Inquilino está ocasionando o permitiendo una molestia, o conducta que interfiere con el uso de la propiedad, está ocasionando daños a la unidad de vivienda o a la propiedad. Una molestia o conducta que interfiera con el uso de la propiedad es cualquier cosa que crea una interferencia irrazonable con la comodidad, seguridad, o la capacidad de otros residentes de disfrutar de la vivienda o propiedad en su totalidad.
4. El Inquilino está utilizando o permitiendo que la unidad de vivienda o la propiedad sea utilizada para propósitos ilícitos. Esto incluye cometer actos ilícitos dentro de un radio de 1,000 pies de distancia alrededor de la propiedad.
5. La persona en posesión de la unidad de vivienda o propiedad en alquiler al final del plazo del contrato de alquiler es un sub-inquilino no aprobado por el Propietario/Arrendador.
6. El Inquilino ha rehusado al Propietario/Arrendador acceso razonable a la unidad de vivienda o propiedad para realizar reparaciones o mejoras, inspecciones, o para mostrar la vivienda a un posible comprador o acreedor hipotecario.
7. El Propietario/Arrendador intenta, en buena fe, tomar posesión para demoler, o desempeñar cualquier otro tipo de trabajo a la propiedad o la unidad de vivienda, si: (i) el trabajo cuesta por lo menos ocho veces más que el alquiler mensual multiplicado por el número de unidades de vivienda donde se realizará la obra; y (ii) dicho trabajo hará que la unidad de vivienda sea inhabitable durante más de 30 días. En el caso que el Propietario/Arrendador esté convirtiendo la propiedad en condominio, se aplicarán otros reglamentos de notificación separados.

8. El Propietario/Arrendador solicita, en buena fe, re-tomar posesión de la unidad de vivienda para el uso y ocupación de la misma por parte de:
- a) Un administrador residente (siempre y cuando no haya disponible una unidad vacante como alternativa o la propiedad ya no tenga un administrador residente).
 - b) El Propietario mismo, o su cónyuge, abuelos, hermano/as, suegro/as, hermano/as políticos, hijo/as, o padres.
 - c) Inquilinos que requieran consejería o administración por un trabajador social o profesional de salud como condición de su contrato de alquiler.
9. El Propietario/Arrendador busca, en buena fe, tomar posesión de la unidad de vivienda o propiedad para quitarla permanentemente del mercado.
10. El Propietario/Arrendador busca, en buena fe, tomar posesión de la unidad de vivienda o propiedad para poder cumplir con una orden gubernamental de desalojo.
11. El Propietario/Arrendador busca, en buena fe, tomar posesión de la unidad de vivienda o propiedad para poder cumplir con un acuerdo contractual relacionado con las calificaciones de arrendamiento.
12. El Inquilino continua fumando en la unidad de vivienda o áreas comunes de la propiedad donde fumar ha sido prohibido. (GMC 8.52.080.)

EXCEPCIONES

I. ¿Cuándo se considera que la unidad de vivienda o propiedad está exenta de la Ordenanza Municipal?

TODAS LAS UNIDADES VIVIENDA EN ALQUILER ESTÁN CUBIERTAS, EXCEPTO:

- Unidades de alquiler ubicadas en una parcela que contiene dos ó menos unidades de vivienda;
- Habitaciones o alojamiento en hoteles, etc., los cuales se alquilan por periodos menores de 60 días;
- Viviendas y propiedades de Sección 8 y otras unidades de vivienda subsidiadas por el gobierno;
- Otras circunstancias limitadas.

II. ¿De qué manera puede lograrse que una unidad de vivienda sea exenta de la Ordenanza Municipal?

Una unidad de vivienda o propiedad puede ser exenta de la Ordenanza Municipal 'Causa Legítima de Desalojo' si el Propietario/Arrendador le ofrece, en buena fe, a un Inquilino nuevo o existente un contrato de alquiler por un plazo mínimo de un año. Si se le ofrece un contrato de alquiler por un año, el Inquilino o posible Inquilino podrá:

- a) Aceptar el contrato de alquiler por escrito; o
- b) Rechazar el contrato de alquiler por escrito, o no firmar el contrato de alquiler dentro de los 30 días de haberse hecho la oferta.

Si el Inquilino rechaza la oferta de un contrato de alquiler escrito por un año, el Propietario/Arrendador e Inquilino pueden entrar en un acuerdo por escrito en el que dispongan los términos y las condiciones de alquiler, los cuales serán substancialmente similares al contrato ofrecido. Cada contrato de alquiler escrito sujeto a ser exento de esta Ordenanza Municipal deberá proveer la siguiente notificación enmarcada, la cual se ubicará justo por arriba del espacio donde debe firmar el Inquilino (en letras tipo, de por lo menos 8 puntos en tamaño):

La unidad de vivienda se encuentra exenta de Capítulo 9.30 del Código Municipal de la Ciudad de Glendale, Causa Legítima de Desalojo, debido a la renuncia voluntaria por parte del Inquilino

III. ¿Qué debe ser establecido en el contrato de alquiler?

Bajo los términos de la Ordenanza Municipal, si una unidad de vivienda llegase a ser exenta de la Ordenanza, un contrato escrito entre el Propietario/Arrendador e Inquilino por un periodo de un año debe establecer la tarifa de alquiler.

IV. ¿Se puede renovar mi contrato de alquiler?

Si el Propietario/Arrendador desea renovar el contrato de alquiler, por lo menos 90 días antes del vencimiento del contrato, el Propietario/Arrendador ofrecerá, en buena fe, un contrato de alquiler por escrito por un periodo mínimo de un año. Dentro de los 30 días de haberse realizado la oferta de un contrato escrito, el Inquilino deberá aceptar o rechazar la oferta. En cualquiera de los casos, la unidad de vivienda será exenta de la Ordenanza Municipal.

V. ¿Que sucede si el Propietario/Arrendador no desea renovar mi contrato de alquiler?

Si el Propietario/Arrendador desea rescindir el contrato de alquiler, por lo menos 90 días antes del vencimiento del contrato de alquiler, el Propietario/Arrendador deberá notificar al Inquilino de su intención de no renovar el contrato de alquiler. Esta notificación debe ser por escrita.

VI. ¿A quién debe informar el Propietario de su intención de renovar o rescindir un contrato de alquiler?

Solamente aquellas personas quienes han sido identificada en el contrato de alquiler o quienes han sido identificados com Inquilinos adicionales mediante alguna notificacion escrita.

VII. ¿Qué deberá constar en la notificación de desalojo o cancelación?

El Propietario/Arrendador debe establecer los motivos por el cual no renovará el contrato de alquiler, con hechos específicos para permitir una determinación en cuanto a la fecha, lugar y circunstancias en cuanto a la causa de desalojo.

ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

I. ¿Bajo qué condiciones deberá el Propietario/Arrendador proporcionar asistencia de reubicación?

A. Las siguientes condiciones y situaciones requieren que los Propietarios/Arrendadores proporcionen asistencia monetaria de reubicación:

- 1) Cuando la unidad de vivienda o propiedad se elimine permanentemente del mercado de viviendas en alquiler o requiera desalojos por demolición.
- 2) Cuando la unidad de vivienda o propiedad requiera desalojos por rehabilitación de gran escala.
- 3) Cuando el Propietario/Arrendador efectúa desalojos para ocupar la unidad de vivienda por sí mismo, su cónyuge, abuelos, hermano/as, suegros, hermano/as políticos, hijos, o sus padres, o un administrador residente.
- 4) Cuando el Propietario/Arrendador debe iniciar desalojos para cumplir con una orden de desalojo por parte de una agencia gubernamental.
- 5) Cuando se inicia un desalojo debido que la propiedad se convertirá en condominio o para el uso comercial de la propiedad.

II. ¿Existen excepciones a la asistencia de reubicación?

Un Inquilino no calificaría para asistencia de reubicación:

- 1) Cuando el Inquilino ha recibido una notificación escrita antes de participar en un contrato de alquiler verbal o escrito que indique que se ha presentado a la Ciudad, o ha sido apodado por la Ciudad, una aplicación para subdividir la propiedad o convertir la misma en condominio.
- 2) Si se desaloja a un administrador residente para reemplazarlo/a con otro administrador residente.
- 3) Cuando el Propietario/Arrendador debe efectuar un desalojo para cumplir con una orden de desalojo gubernamental debido a condiciones y residuos peligrosos causados por un desastre natural o un acto de Dios.
- 4) El Inquilino recibe asistencia de reubicación mediante otra entidad gubernamental y dicha asistencia equivale a, o es mayor al monto establecido por la Ordenanza Municipal de Causa Legítima de Desalojo.

III. ¿Cuál es el monto de reubicación?

El Propietario/Arrendador deberá pagar un monto de asistencia de reubicación, el cual equivale a dos (2) veces el valor de un alquiler en el mercado libre por una unidad de vivienda similar en tamaño establecido como razonable por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), MÁS \$1,000. Podrán aplicarse excepciones adicionales. Por favor visite la Ciudad por internet (www.ci.Glendale.ca.us) para obtener los valores de alquiler establecidos por HUD.

IV. ¿De qué modo deberá realizarse el pago?

- A.
- 1) El monto total deberá pagarse a un Inquilino que es el único Inquilino en una unidad de vivienda.
 - 2) Si la unidad de vivienda es ocupada por dos ó más inquilinos, cada Inquilino sera abonado una parte, prorrateada, del monto total.

- B. 1) El pago se realizará dentro de los quince (15) días de haberse servido la notificación escrita de rescisión; mas,
2) El Propietario/Arrendador podrá, a discreción del mismo y a expensa propia, depositar el monto de reubicación con un abogado o una cuenta de 'escrow' para el/los Inquilinos en lugar de las instrucciones descriptas anteriormente en Párrafo B No. 1.

REPRESALIAS

I. ¿Que son las represalias?

Represalias ocurren cuando un Propietario/Arrendador tiene la intención de tomar represalia contra el Inquilino, quien ha ejercido sus derechos según la ley, o el Inquilino ha pedido o desea participar en mediación, arbitración, o litigio, tal como:

- Amenaza con desalojar o desaloja al Inquilino
- Causa que el Inquilino involuntariamente desaloje la unidad de vivienda o propiedad
- Entrega cualquier notificación de desalojo o notificación de rescisión de contrato
- Disminuye cualquier servicio o incrementa el monto de alquiler.

El acto de, o medidas de represalias por parte del Propietario/Arrendador deben haber ocurrido dentro los 180 días de cuando el Inquilino ejerció sus derechos legales.

II. ¿Cuáles son las penalidades si un Propietario/Arrendador intenta tomar represalias?

El Inquilino podrá afirmar una acción de desalojo en represalia como defensa legal. El desalojo en represalia es una infracción que podrá castigarse con una penalidad monetaria: (1) una multa que no excederá \$250.00 por la primer violación; (2) una multa que no excederá \$500.00 for la segunda violación; y (3) un delito menor por una multa no más de \$500.00 ó encarcelamiento por un periodo no mayor a seis (6) meses.

Recursos Adicionales:

Centro de Derechos de Vivienda – 626-791-0211 or 1-800-477-5977
Neighborhood Legal Services – 1-800-433-6251

Enmendado October 14, 2008